



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-001372

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o
veřejných dražbách v platném znění

č. j. P/1/6/26/O

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **GAVLAS, spol. s r.o.**
IČO 60472049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Ivo Gavlas
Kontaktní osoba: Emílie Švanová, DiS.
- 1.2. Navrhovatel: **Česká zemědělská univerzita v Praze**
IČO 60460709, se sídlem Kamýcká 129, 16500, Praha
Vlastník
místo plnění: Česká zemědělská univerzita v Praze Lesy ČZU, organizační
součást, sídlo: nám. Smiřických 1, 281 63 Kostelec nad Černými lesy
- 1.3. Vlastník: **Česká zemědělská univerzita v Praze**
IČO 60460709, se sídlem Kamýcká 129, 16500, Praha

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhláší elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1382>

- Zahájení dražby: 21. 10. 2026 18:00
- Ukončení dražby: 22. 10. 2026 15:30

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Lesní pozemky 3 541 m2 s původní chatou, územním plánem určené k bydlení, JEVANY, okr. Praha - východ“, je soubor věcí:

- **Pozemek parc. č. 296/32**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jevany, obec Jevany (Praha-východ), spadající pod Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ. Součástí pozemku je stavba: **Budova č. 238, budova s číslem evidenčním v části obce Jevany, využívána jako stavba pro rodinnou rekreaci.**
- **Pozemek parc. č. 296/73**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Jevany, obec Jevany (Praha-východ), spadající pod Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmět dražby:

pozemek parc.č. 296/32, součástí je stavba: Jevany č.e. 238, a pozemek parc.č. 296/73, vše v katastrálním území Jevany, obec Jevany, včetně všech součástí a příslušenství, (dále jen „předmět dražby“).

Adresa: V Zátiší ev. č. 238, 281 66 Jevany.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Práva a závady na předmětu dražby váznoucí a s ním spojené, které ovlivňují hodnotu předmětu dražby:

Na pozemku p.č. 296/32 je záznam pro další řízení č.j. ZDŘ-1282/2020-209, vyplývající ze skutečnosti, že stavba není zakreslena v KN.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu dražby:

Předmět dražby se nachází v obci Jevany. Jevany vynikají především svým mimořádně atraktivním přírodním prostředím. Obec leží na okraji rozsáhlých lesních komplexů v čele s Voděradskými bučinami, které mají status národní přírodní rezervace a patří k nejcenějším zachovalým bukovým porostům ve středních Čechách. Okolí doplňuje soustava rybníků na Jevanském potoce, což společně vytváří harmonickou krajinu lesů a vodních ploch a dává Jevanům výjimečný charakter klidného bydlení v přírodě.

Jevany nacházejí přibližně 30 km jihovýchodně od Prahy a jen 5 km od Kostelce nad Černými lesy, který poskytuje širší občanskou vybavenost (základní a střední školy, zdravotní péči, obchody a služby). Přímo v obci je k dispozici mateřská škola, obecní úřad, restaurace, obchod, pošta, dětské hřiště a sportovní zázemí. Dopravní dostupnost zajišťují autobusové linky v rámci PID s přímým spojením jak do Kostelce, tak na pražské metro Háje, Pozemky, které jsou předmětem dražby jsou situovány mezi ulicemi Lesní, Příčná a V Zátíší a jsou přístupné ze všech těchto tří zpevněných komunikací.

Popis předmětu dražby a stavu, v němž se předmět dražby nachází:

Předmětem dražby jsou pozemky o celkové výměře 3541 m² a torzo bývalé rekreační chaty č. ev. 238. Rekreační chata byla zbudovaná v sedmdesátých letech dvacátého století. Objekt je poškozen a dlouhodobě neužíván bez jakékoliv údržby. Chata je zapsána v katastru nemovitostí, ale není zakreslena v katastrální mapě. Objekt je přípojkami napojen na vodovodní řad a elektrickou síť z ulice Lesní (funkčnost neověřena), v místě je obcí plánovaná realizace tlakové kanalizace. Pozemky jsou porostlé směsí převážně lesních dřevin. Podle platného územního plánu se pozemky nacházejí v oblasti určené pro výstavbu objektů specifikovaných jako bydlení na lesních pozemcích s následujícími regulativy:

- Bydlení na zalesněných pozemcích – BL:

A. Dominantní činnost: Obytná - objekty nízkopodlažní obytné zástavby (individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s podkrovím, u nových staveb jsou podmínkou vestavěné garáže) na původně zalesněných pozemcích. Zastavěná a zpevněná plocha pozemku nesmí u novostaveb přesáhnout 10% výměry pozemku (výjimečně 12% - u pozemků o výměře do 1000 m²). Souvislá spojitá zastavěná a zpevněná plocha /odlesnění/ nesmí u novostaveb přesáhnout 220 m².

B. Přijatelné činnosti: Ubytovací, rekreační a maloobchodní služby obyvatelstvu, lokální stravovací zařízení (za předpokladu zajištění parkování vozidel uživatelů v rámci pozemku, zcela výjimečně na vyhrazených veřejných plochách a komunikacích), hygienické služby a relaxační zařízení, nezávadná řemeslná výroba nezpůsobující hluk nad 50 dB ani jiné hygienické závady, drobná pěstitelská a chovatelská činnost pro potřeby obyvatel zóny (za předpokladu, že svým provozem negativně neovlivní pozemek souseda nebo lesní porosty).

C. Nepřípustné činnosti: Všechny druhy výrobních i jiných činností, které hlukem, prachem, emisemi přímo nebo druhotně ovlivňují nad přípustnou mez pozemky souseda (výrobní a skladová zařízení, dopravní terminály apod.), činnosti s negativním vlivem na lesní porosty a nové rekreační či sportovní stavby.

Předmět dražby jsou lesní pozemky, pozemky určené k plnění funkcí lesa, § 3 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích. Pro zastavění pozemků je potřeba rozhodnutí orgánu státní správy lesů (OŽP MÚ Říčany) o odnětí pozemků plnění funkcí lesa.

Pozemky tvoří jeden funkční celek o celkové výměře 3541 m² (dle LV 858 ke dni 24.11.2025).

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat, z informací od navrhovatele a z veřejných zdrojů.

Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel neodpovídá za vady předmětu dražby.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: 7 839 000 Kč
- Minimální příhoz: 30 000 Kč

3.6. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty do 60 dnů ode dne skončení dražby, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní účet dražebníka č. 2111938738/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako **variabilní symbol** uvede v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako **specifický symbol** uvede: 1626.

Bude-li banka poskytující úvěr vydražiteli na úhradu ceny dosažené vydražením požadovat, aby účet pro úhradu ceny dosažené vydražením byl vedený u ní, může vydražitel dražebníka včas požádat o založení takového účtu (veškeré náklady s tím spojené nese vydražitel), avšak nárok na zřízení tohoto účtu vydražitel nemá a případným nezřízením účtu není nijak dotčena povinnost vydražitele uvedená v první větě tohoto odstavce.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřipustná. Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26, odst. 3) zákona č.250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna.

Jiná ujednání kupní smlouvy, která má být příklepem uzavřena:

- navrhovatel prohlašuje, že jeho vlastnické právo k předmětu dražby není žádným způsobem omezeno, že se předmětu dražby netýká žádný soudní spor ani exekuce a v době uzavření této smlouvy mu nejsou známy okolnosti, které by měly nebo mohly mít za následek vznik omezení práva disponovat s předmětem dražby, jejichž následkem by se mohl stát předmětem soudního či jiného obdobného sporu,
- s prodejem předmětu dražby dle této smlouvy byl vysloven dne 15.12.2025 předchozí souhlas Správní radou ČZU ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, v platném znění a uvedené rozhodnutí bylo v zákonem předepsané lhůtě oznámeno Ministerstvu školství, mládeže a tělovýchovy; Souhlas Správní rady bude přílohou Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem,
- navrhovatel upozorňuje, že v katastru nemovitostí na LV č.858, k.ú.Jevany je v části D k pozemku parc.č. 296/32 zapsáno upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-1282/2020-209 (nesoulad se skutečným stavem - není vyznačen obvod stavby),
- navrhovatel prohlašuje, že veškeré nabývací tituly k předmětu dražby jsou platné a nemají žádné právní vady, a navrhovatel si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k předmětu dražby,
- navrhovatel prohlašuje, že prodej předmětu dražby nezkracuje uspokojení žádné pohledávky věřitele navrhovatele, který by se mohl domáhat vyslovení neúčinnosti kupní smlouvy z důvodů uvedených v § 589 a násl. občanského zákoníku, a s předmětem dražby nesouvisí žádné dluhy, které by mohly na nabyvatele přejít ve smyslu ustanovení § 1893 občanského zákoníku,

- navrhovatel se zavazuje, že ode dne uveřejnění dražební vyhlášky neučiní žádné právní jednání či úkon, kterým by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva vydražitele k předmětu dražby,
- předmět dražby nemohou nabývat osoby, jichž se týká omezení nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě dle § 3d zákona 334/1992 Sb.
- vydražitel prohlašuje, že vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Vydražitel prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, na základě kterých by na něho byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, byl prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení,
- vydražitel prohlašuje, že si předmět dražby důkladně prohlédl při osobní prohlídce, přičemž měl možnost si přizvat odborníka, a že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu dražby, včetně upozornění navrhovatele uvedených v dražební vyhlášce, a tento odpovídá jeho stáří a opotřebení,
- zde uvedená prohlášení se vydražitel zavazuje učinit pravdivě a pro případ, že tato prohlášení vydražitel neučinil pravdivě a vydražitel do 3 týdnů po písemném upozornění navrhovatele neuvede dotčené do souladu s těmito prohlášeními a/nebo vydražitel poruší své zde uvedené závazky, je navrhovatel oprávněn odstoupit od této smlouvy (odstoupení od této smlouvy musí mít písemnou formu) a v tomto případě je vydražitel povinen uhradit navrhovateli smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení navrhovatele od této smlouvy na účet navrhovatele. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu navrhovatele vydražiteli. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a dražebník na základě předložení odstoupení od smlouvy, které již nabylo účinnosti, vyplatí částky v tu chvíli u něj uložené zpět vydražiteli na účty, z nichž byly tyto částky zaslány s tím, že vydražitel dává dražebníkovi pokyn, aby nárok navrhovatele na úhradu smluvní pokuty započel proti jeho nároku na vrácení plnění ve stejné výši,
- vydražitel je povinen plnit dle požadavku dražebníka veškeré své povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v aktuálním znění (dále jen „zákon AML“) a bere na vědomí, že dražebník se ve vztahu k předmětné dražbě považuje ve smyslu zákona AML za tzv. „povinnou osobu“ a jako takový je povinen provádět příslušná opatření a úkony dle zákona AML a dalších právních předpisů, mimo jiné pak provádět identifikaci zúčastněných osob a kontrolu obchodu, nesplní-li vydražitel tuto svou povinnost je dražebník oprávněn požadovat od vydražitele zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč,
- navrhovatel a vydražitel souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu dražby mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v dražební vyhlášce, mezi sebou neujednali ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností ze smlouvy
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě),

- navrhovatel a vydražitel konstatují, že ustanovení § 577 NOZ se rovněž nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat,

- navrhovatel a vydražitel konstatují, že ustanovení § 2000 NOZ se nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit tuto smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání,
- tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné,
- navrhovatel a vydražitel prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu,
- navrhovatel a vydražitel prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla uzavřena podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek,
- navrhovatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné faktické ani skryté vady předmětu dražby,
- navrhovatel neposkytuje žádné záruky týkající se vlastností předmětu dražby ani týkající se možnosti užívání předmětu dražby pro jakýkoli účel. Vydražitel nebude v budoucnu uplatňovat ty vady, na které navrhovatel v dražební vyhlášce upozornil, a předmět dražby ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví/společného jmění,
- bude-li vydražitel financovat vydraženou cenu úvěrem, může navrhovatel souhlasit s dodatkem kupní smlouvy, za podmínky, že dodatek smlouvy bude obsahovat ujednání obvyklá pro způsob financování kupní ceny bankovním úvěrem, zejména o povinnost navrhovatele poskytnout vydražiteli součinnost k čerpání úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti, přičemž ujednání musí splňovat oprávněné zájmy navrhovatele a jednoznačně zajišťovat navrhovateli jistotu zaplacení kupní ceny.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 250 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu je povinen složit ověřený uživatel portálu [www.ElektronickeDrazby.cz]

(<http://www.ElektronickeDrazby.cz/>). Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí zahájením dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je:

211937022/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako **variabilní symbol** se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží emailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby,

specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek, chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem. Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka.

Vrácení dražební jistoty

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složená dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, a není-li ani ten, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **15. 10. 2026 15:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **V Zátíší ev. č. 238, 28166, Jevany**

Sraz zájemců o prohlídku je u pozemků, na rohu ulic Lesní a Příčná.

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na internetové adrese

<https://www.elektronickedrazby.cz/pages/drazebni-rad>

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/pages/drazebni-rad>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:

Za okamžik předání předmětu dražby se považuje den zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem je předmět dražby navrhovatelem předán vydražiteli a vydražitelem převzat od navrhovatele. K přechodu nebezpečí škody na předmětu dražby dojde ke dni vkladu vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele.

VI. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
P1626O Dražební vyhláška_Pozemky Jevany_Plné znění.pdf	Předmět dražby

Dne 2. 10. 2026

Dražebník

.....

Ing. Ivo Gavlas

GAVLAS, spol. s r.o.